



**OBEC LIBCHAVY**

# **ZÁSADY PRO VÝSTAVBU V OBCI LIBCHAVY**

Schváleno zastupitelstvem obce dne 28.6.2021 usnesením číslo 14/18/2021.

## **I. ÚVOD**

Účelem těchto Zásad je zejména urychlit záměr žadatele o stavbu v oblasti připojování na veřejnou infrastrukturu a v této souvislosti minimalizovat případné nejasnosti a rozdílné požadavky žadatele a obce, na jejímž území žadatel uvažuje stavbu realizovat. Lze totiž usuzovat, že jak pro žadatele, tak pro obec je efektivnější dohodnout ještě před vlastním správním řízením podmínky změny či zřízení veřejné infrastruktury v lokalitě uvažovaných staveb, a to v souladu s územně plánovací dokumentací obce (tedy i se zadáním regulačních plánů a regulačními plány jako takovými pokud jsou vyžadovány ÚPD) a na základě těchto Zásad.

Protože obec nemá povinnost na své náklady rozšiřovat veřejnou infrastrukturu, která je potřebná k dalšímu územnímu rozvoji, je třeba napříště postupovat při rozhodování o nové bytové zástavbě podle těchto Zásad. Díky tomu může samospráva naplňovat svoje základní poslání.

Podíl investorů na rozvoji veřejné infrastruktury je dobrovolný. Vzhledem k výše popsaným skutečnostem ale zpravidla nová výstavba bez odpovídající spoluúčasti na rozvoji veřejné infrastruktury nebude v zájmu obce a jejích občanů. Do budoucna je proto odpovědností investora podílet se na budování, rozvoji a údržbě další potřebné infrastruktury v obci, a to v rozsahu, který bude odpovídat rozsahu záměru už určeného pro bydlení.

Dohodne-li se Obec s investorem na podmínkách zajištění veřejné infrastruktury v souvislosti s výstavbou záměru pro bydlení, uzavírají smluvní strany podle těchto Zásad příslušnou smlouvu. Nedojde-li mezi Obcí a investorem k dohodě o poskytnutí finančního příspěvku a dohodě o vybudování veřejné infrastruktury podle těchto Zásad, je věcí investora, jak bude dále dle svého uvážení, jakož i podle právních předpisů postupovat.

Koordinovaný postup obou stran při budování veřejné infrastruktury umožní, aby případné nesoulady a nejasnosti byly včas odstraněny, a realizace stavebního záměru proběhla co možná nejefektivněji.

Tyto zásady mají napomoci tomu, aby postup Obce vůči investorům byl souladný se zákonem, předvídatelný a nediskriminační.

## **II. OBECNÁ ČÁST**

- (1) Tyto Zásady se vztahují na realizaci záměrů, není-li v těchto Zásadách uvedeno jinak. Ze samotných Zásad nevyplývají pro investory žádné nároky vůči Obci. Zásady nenahrazují uzavření Smlouvy. Postup podle Zásad nenahrazuje žádná správní řízení.
- (2) Neprojeví-li investor vůli s Obcí podle schválených Zásad spolupracovat, bude řešit potřebná správní rozhodnutí podle právních předpisů s příslušnými správními úřady. Taková výstavba však může být v konfliktu se zájmy Obce. Obec v takovém případě může využít veškeré dostupné právní prostředky k ochraně těchto zájmů a zájmů svých obyvatel (zejména jako účastník správních řízení). Obdobně může Obec postupovat jako vlastník sousedních pozemků a dopravní či technické infrastruktury.

### **III. FINANČNÍ PŘÍSPĚVEK, JEHO VÝŠE A PODMÍNKY**

#### **III.1. Příspěvek obce na výstavbu technické infrastruktury pro bytovou výstavbu realizovanou na pozemcích obce, kde investorem výstavby technické infrastruktury je Obec Libchavy**

##### **(1) Výše příspěvku**

Obec Libchavy poskytne stavebníkům bytové výstavby příspěvek na výstavbu technické infrastruktury<sup>1)</sup>, který se stanovuje maximálně ve výši:

- a) 100.000 Kč na jeden rodinný dům
- b) 40.000 Kč na jednu bytovou jednotku v nájemním domě

##### **(2) Podmínky pro poskytnutí příspěvku**

- a) Příspěvek se stavebníkům poskytuje na základě jejich žádosti ve výši prokazatelně vynaložených nákladů do výše rozpočtovaných nákladů předem schválených obcí a do maximální výše stanovené v předchozím odstavci.
- b) Příspěvek se poskytuje stavebníkům, kteří získají příslušné pravomocné povolení stavebního úřadu pro bytovou výstavbu dle bodu III.1. těchto zásad nejpozději do jednoho roku.
- c) Příspěvek se stavebníkům rodinných domů, domů s nájemními byty, s byty ve vlastnictví fyzických nebo právnických osob a s byty v užívání spoluvlastníků poskytuje na výstavbu technické infrastruktury v lokalitách schválených zastupitelstvem obce uvedených v Příloze č.1 těchto zásad.

##### **(3) Cena stavebních pozemků, forma spoluúčasti**

Obec bude stavebníkům staveb dle bodu III.1. prodávat zainvestované pozemky za cenu:

- a) která bude součtem ceny nezainvestovaného pozemku, nákladů na pořízení technické infrastruktury z rozpočtu obce a investičních příspěvků správcům inženýrských sítí (např. Východočeská plynárenská, a.s, Východočeská energetika, a.s., Vodovody a kanalizace a.s. apod.)
- b) nebo jiným způsobem schváleným zastupitelstvem obce
- c) Po splnění podmínek uvedených v bodu III.1.(2) těchto zásad bude se stavebníkem uzavřena „smlouva o poskytnutí příspěvku“.

### **III.2. Příspěvek obce na výstavbu technické infrastruktury pro bytovou výstavbu realizovanou na pozemcích, které nejsou ve vlastnictví obce a kde investorem výstavby technické infrastruktury není Obec Libchavy**

#### **(1) Výše příspěvku**

Obec Libchavy poskytne stavebníkům rodinných domů, domů s nájemními byty, s byty ve vlastnictví fyzických nebo právnických osob a s byty v užívání spoluvlastníků příspěvek na výstavbu technické infrastruktury<sup>1)</sup>, který se stanovuje maximálně ve výši:

- a) 50.000 Kč na jeden rodinný dům /pouze na splaškovou kanalizaci/
- b) 40.000 Kč na jednu bytovou jednotku v nájemním domě  
/pouze na splaškovou kanalizaci/

#### **(2) Podmínky pro poskytnutí příspěvku**

- a) Příspěvek se stavebníkům poskytuje na základě jejich žádosti ve výši prokazatelně vynaložených nákladů do výše rozpočtovaných nákladů předem schválených obcí a do maximální výše stanovené v předchozím odstavci.
- b) Technická infrastruktura, jejíž financování je podle těchto zásad povinností stavebníků staveb uvedených v bodu III.2. těchto zásad, zahrnuje technickou infrastrukturu pouze v rozsahu, která je pro výstavbu staveb uvedených v bodu III.2. těchto zásad stanovená technickými normami. Pokud bude tato technická infrastruktura svou kapacitou a náklady na její zřízení přesahovat rozsah uvedený v předcházející větě, ponese rozdíl v nákladech Obec Libchavy.
- c) Příspěvek se stavebníkům rodinných domů, domů s nájemními byty, s byty ve vlastnictví fyzických nebo právnických osob a s byty v užívání spoluvlastníků poskytuje na výstavbu technické infrastruktury v lokalitách schválených zastupitelstvem obce uvedených v Příloze č.1 těchto zásad na základě vydaného stavebního povolení na rodinný dům, dům s nájemními byty nebo s byty ve vlastnictví.
- d) Po splnění podmínek uvedených v bodu III.2.(2) bude se stavebníkem uzavřena „smlouva o poskytnutí příspěvku“. Ve smlouvě o poskytnutí příspěvku bude s příjemcem příspěvku sjednána forma jeho poskytnutí a spoluúčasti.

#### **(3) Forma spoluúčasti**

- a) příspěvkem investorovi technické infrastruktury dle bodu III.2. odstavci (1)
- b) odkoupením technické infrastruktury realizované investorem do bytové výstavby,
- c) nebo jiným způsobem schváleným zastupitelstvem obce,
- d) případně kombinací metod uvedených v písmenu a) - c).

**III.3. Příspěvek obce na výstavbu technické infrastruktury pro bytovou výstavbu realizovanou na pozemcích, které nejsou ve vlastnictví obce a kde investorem výstavby technické infrastruktury je Obec Libchavy a s vlastníkem pozemku pro stavbu rodinného domu a domu s nájemními byty uzavírá smlouvu o sdružení finančních prostředků**

#### **(1) Výše příspěvku**

Obec Libchavy poskytne stavebníkům rodinných domů, domů s nájemními byty, s byty ve vlastnictví fyzických nebo právnických osob a s byty v užívání spoluvlastníků příspěvek na výstavbu technické infrastruktury<sup>1)</sup>, který se stanovuje maximálně ve výši:

- a) 50.000 Kč na jeden rodinný dům /pouze na kanalizaci/
- b) 40.000 Kč na jednu bytovou jednotku v nájemním domě /pouze na splaškovou kanalizaci/

#### **(2) Podmínky pro poskytnutí příspěvku**

- a) Příspěvek se poskytuje na základě uzavřené „Smlouvy o sdružení finančních prostředků“ ve výši prokazatelně vynaložených nákladů do výše rozpočtovaných nákladů předem schválených obcí a do maximální výše stanovené v předchozím odstavci.
- b) Technická infrastruktura, jejíž financování je podle těchto zásad povinností stavebníků staveb uvedených v bodu III.3. těchto zásad zahrnuje technickou infrastrukturu pouze v rozsahu, která je pro výstavbu těchto staveb stanovená technickými normami. Pokud bude tato technická infrastruktura svou kapacitou a náklady na její zřízení přesahovat rozsah uvedený v předcházející větě, ponese rozdíl v nákladech Obec Libchavy.
- e) Příspěvek se stavebníkům poskytuje na výstavbu technické infrastruktury k výstavbě rodinných domů, domů s nájemními byty, s byty ve vlastnictví fyzických nebo právnických osob a s byty v užívání spoluvlastníků v lokalitách schválených zastupitelstvem obce uvedených v Příloze č.1 těchto zásad na základě vydaného stavebního povolení na rodinný dům, dům s nájemními byty nebo s byty ve vlastnictví.

#### **IV. Závěrečná ustanovení**

- a) Tento dokument nabývá platnosti a účinnosti po schválení Zastupitelstvem obce Libchavy.
- b) Tento dokument schválilo zastupitelstvo obce dne 28.6.2021 usnesením číslo 14/18/2021.

Jana Hodovalová  
starostka obce

<sup>1)</sup> Technickou infrastrukturou se rozumí technické vybavení území určeného pro bytovou výstavbu stanovené technickými normami tj. budování **hlavních** řadů vodovodu, splaškové kanalizace, plynovodu (v případě potřeby), rozvodů elektro, veřejného osvětlení, asphaltové komunikace včetně jejich součástí (nejedná se o přípojky).

Na výstavbu technické infrastruktury pro bytovou výstavbu bude zpracována projektová dokumentace s rozpočtovými náklady a vydaná příslušná povolení stavebním úřadem.

Stavba bude realizována dodavatelsky odbornou firmou, aby bylo zaručeno její odborné provedení a záruky. Budou provedeny revize, zkoušky a kamerové prohlídka.

Minimální požadavky na kvalitu technické infrastruktury:

Splašková kanalizace bude navržena jako oddílná min. profil DN 300 zaústěná do splaškové kanalizace v obci.

## Příloha č. 1 „Zásad pro výstavbu v obci Libchavy“

**Obec Libchavy podporuje novou výstavbu a dokončení infrastruktury v těchto lokalitách:**

### **Nedokončené lokality**

V Horních Libchavách, kde jsou již povoleny rodinné domy bez uzavřených smluv. Dokončení infrastruktury bude realizováno za podmínek těchto zásad.

### **Nová výstavba**

Plochy v územním plánu určené k zastavění bytovou výstavbou.